

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0411587

בניין מגורים מדורג, 8 קומות ושטח למבנה ציבור, בית חנינא ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
09/07/2017

להפקיד את התכנית
01/07/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

א. תאור התכנית המוגשת

התכנית מבקשת הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות להקמת בניין מגורים מדורג בן 8 קומות בכל חתך. אחוזי הבנייה המרביים מעל הקרקע הם 320%. התכנית מפרישה 30% משטח התכנית לצורכי ציבור:

ב. רקע תכנוני לתכנית

מדובר בשטח בשכונת בית חנינה.

התכנית המוגשת גובלת מצדה הצפוני במנהל הקהלתי בית חנינה. שטח התכנית מיועד כולו עפ"י תכנית 7154 המאושרת לאזור מגורים 1 מיוחד. התכנית מוגשת על מגרש מספר 1003 בתכנית איחוד וחלוקה מספר 7154.

ג. על שטח התכנית קיימת בנייה הפולשת ממבנה השכנים אשר מיועדת בתכנית להריסה.

ד. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגיש התכנית והיזם ראשד אבו עישה הוא מחזיק ביותר מ-50% מהזכויות בנכס בהתאם לתמצית הבעלות המצורפת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בניין מגורים מדורג, 8 קומות ושטח למבנה ציבור, בית חנינא ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0411587 מספר התכנית

2.001 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	221965
קואורדינאטה Y	636400

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בשכונת בית חנינא דרומית למנהל הקהילתי וצפונית לציר הרכבת הקלה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	לא מוסדר	חלק		215, 219, 221, 325, 917, 921

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7154	1003

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/15. הוראות תכנית תמ"א/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
19/12/2011	1518	6345	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7154 בתחומה.	החלפה	7154



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוין מחייב לעניין: דירוגים, מס' קומות, קווי בניין).	24/05/2018	מוהנד עומר	24/05/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	24/05/2018	מוחמד עמרו	23/05/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	24/05/2018	מוהנד עומר	23/05/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ראשד אבו עישה			ירושלים	(1)		02-5822229	02-6337666	ddd-adv@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית חנינא, ירושלים
ת.ד. 55195.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ראשד אבו עישה			ירושלים	(1)		02-5822229	02-6337666	ddd-adv@hotmail.com

(1) כתובת: בית חנינא, ירושלים ת.ד. 55195.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוהנד עומר			טייבה	טייבה	24	02-6286130		Mohand.omar@gmail.com
	מודד	חליל משהדאווי	1196		דבוריה	(1)		04-6702353	04-6702353	ashrafa33@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877		ירושלים	(2)		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: ת.ד. 1188 - דבוריה.

(2) כתובת: ת.ד. 27226 - ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת בניין מדורג למגורים, יצירת שביל להולכי רגל, והפרשת שטחים לצורכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ד', לשטח למבנים ומוסדות ציבור ולשביל.

2.2.2 קביעת הוראות בניוי להקמת מבנה מגורים חדש מדורג בן 8 קומות בכל חתך מעל קומות חניה תת קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1.

2.2.3 קביעת סך השטחים בתכנית.

2.2.4 קביעת קווי בניין חדשים.

2.2.5 קביעת מספר יח"ד ל- 30 יח"ד.

2.2.6 קביעת מספר הקומות ל- 8 קומות במבנה מדורג מעל 6 קומות חניה תת קרקעית.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.8 קביעת הוראות בניוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200
מגורים ד'	1
שביל	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שביל	100
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,001	אזור מגורים 1 מיוחד
100	2,001	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.44	429.14	מבנים ומוסדות ציבור
69.92	1,399.7	מגורים ד'
8.65	173.15	שביל
100	2,001.99	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. תכנון זמין מונה הדפסה 22
ב	קווי בנין 1. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. 2. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ג	חניה 1. מיקום החניה והכניסה אליה כמצוין בנספח בנוי מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה. 2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. 3. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקינות.
ד	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בנייה, תיאום עם חברת החשמל. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם מחלקת שפ"ע. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה הנמצאות בשטח המיועד לשביל להולכי רגל. 8. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם מחלקת התברואה. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס ושרות לפרוייקט. 10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח השביל להולכי רגל ברוחב של 3 מ' לאישורה. תכנון זמין מונה הדפסה 22
ה	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4.1	מגורים ד'
ו	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתאום מראש ואישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>2. ברמפת הכניסה לחניון יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים.</p> <p>3. בשל קרבת המבנה במוצע למוסד ציבורי ובשל עומק החפירה המתוכנן, תנאי למתן היתר בניה/ חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות סביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות אויר הצפויים למוסד החינוכי ולמבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.</p>
ז	<p>שרותי כבאות</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת רחבת הערכות ודרכי גישה אליה בכפוף לחוק תכנון ובניה.</p> <p>2. בבניין גבוה או רב קומות חדר המדרגות יהיה מוגן ויגיע עד גג הבניין.</p> <p>3. יש להגיש תכנית מפורטת לקביעת סידורי כבאות לבניין כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. שטח עיקרי עבור מרפסות יהיה בהיקף מרבי של 10 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>3. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>4. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך.</p> <p>5. תאסר הקמת מרפסת זיו נוספת, לא מקורה ליח"ד.</p> <p>6. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p>
ט	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנת השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל באופן שיהיה תת קרקעי או קבור למחצה.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אלוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או משולב במבנים. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה תנאי היתרי קרינה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>חינוך, קהילה תרבות וספורט.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p>

<p>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>הבניה תתואם עם המחלקה למבני ציבור.</p>	
<p>4.3 שביל</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p> <p>מעבר להולכי רגל, נטיעות, גינון, מעבר לתשתיות.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח השביל להולכי רגל כגישה למגרשים הציבוריים מהרכבת הקלה יהיה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי	שרות			
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	6 (5)	8 (4)	21.5	30	45 (3)	587 (2)	8222	3442 (1)	560	3920	1400	1	מגורים ד'
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	1	4			60	200	858		86	772	429	200	מבנים ומוסדות ציבור



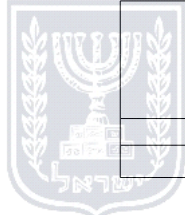
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	תאי שטח	יעוד
300	1	מגורים ד'
	200	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד, לא יותר שימוש אחר בשטחי החניה והמחסנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות בתת הקרקע שהינם מעל הכניסה הקובעת.
- (2) אחוזי בניה מירבים מעל הקרקע לא יעלו על 320%.
- (3) תכסית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (4) בניה מדורגת 8 קומות מגורים בכל חתך מעל קו הקרקע הטבעי בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- (5) מספר הקומות בתת הקרקע שהינם מעל הכניסה הקובעת.
- (6) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2	עתיקות
	<p>1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2882/0 " ירושלים, גבעת שאול" י"פ ; 1390 עמ" 2158 מיום : 31/08/1967 ; 2881/0 ירושלים, ח' אל-מעירם" י"פ 1390 עמ" 2158 מיום : 31/08/1967 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבל אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>4. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.3	סטיה ניכרת
	<p>1. מספר הקומות המירבי וגובה הבניה עבור מבנה המגורים הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. סטיה מהוראות סעיף 7.1 (שלבי ביצוע) תהא סטיה ניכרת.</p>
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר</p>

6.5	חלוקה ו/ או רישום
	ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
6.6	גמישות להיתר
	יותר שינוי של עד 1.0 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי .
6.7	ניהול מי נגר
	ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').
6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	יש לתכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לתיי 1918 חלק 3.1.
6.9	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.10	הוראות פיתוח
	לא יותרו קירות תמך בגובה העולה על 4 מ' במישור אחד, יש לשמור על מרווח מינימלי של 2 מ' בין קירות תמך בכל מפלס.
6.11	הריסות ופינויים
	המבנה/הגדר המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועד להריסה, ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח השביל להולכי רגל ברוחב של 3 מ' לאישור אגף שפ"ע.
2	מתן טופס איכלוס	1. תנאי למתן טופס 4 עבור מבנה המגורים יהיה סיום ביצוע השביל בפועל בהתאם להנחיות שפ"ע. 2. נטיעות עצים בוגרים בתחום תא השטח בתיאום עם אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.